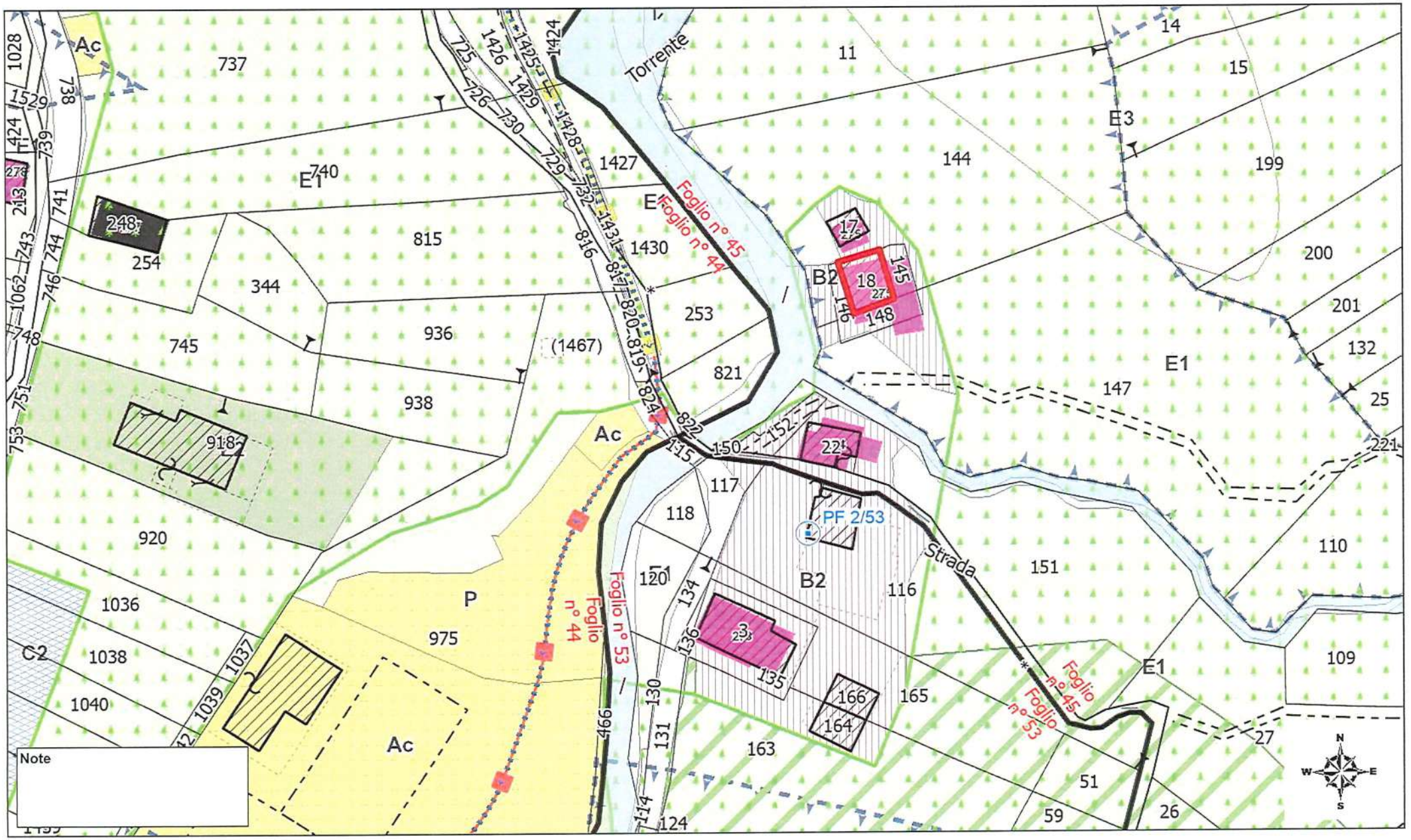
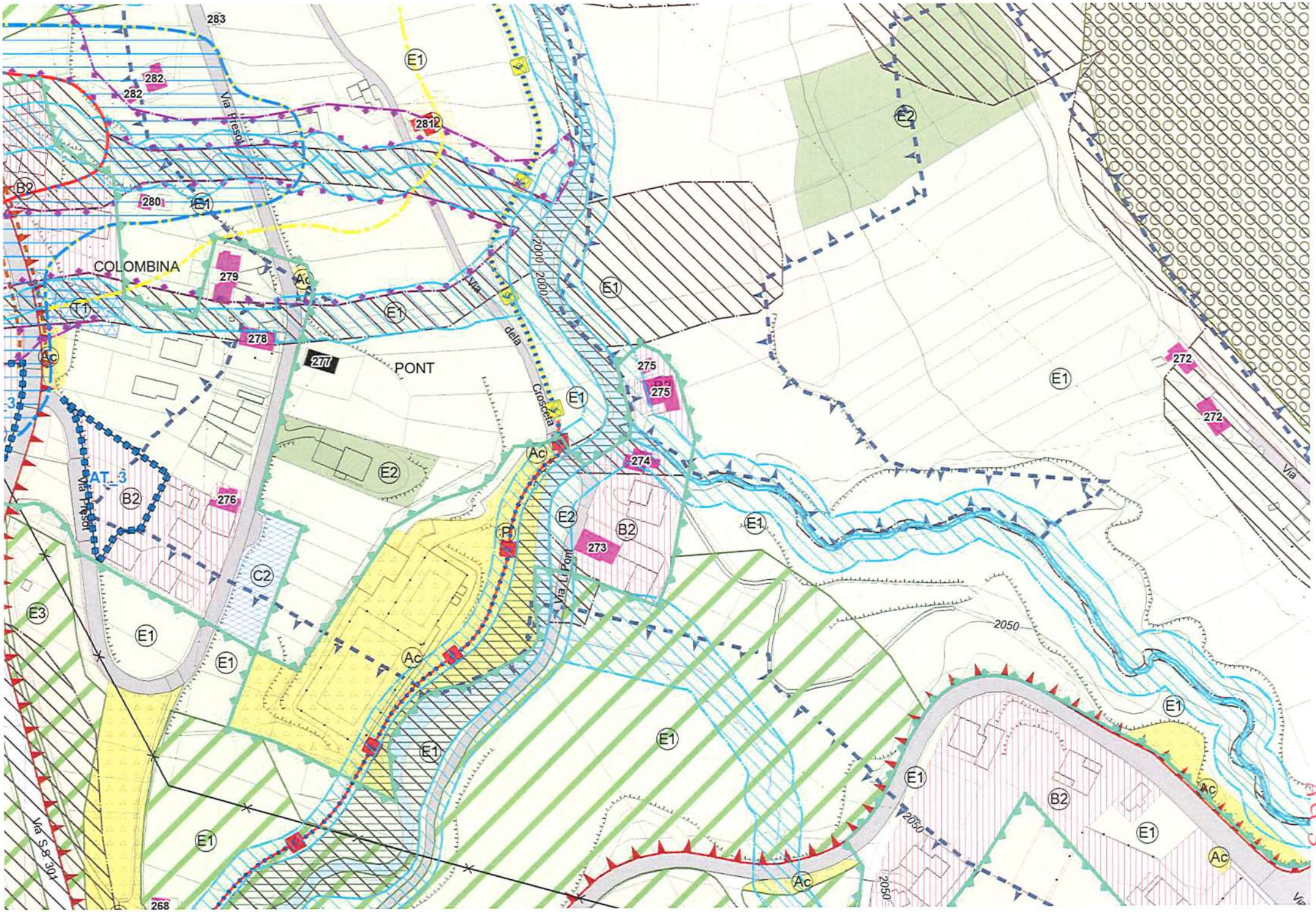
COMUNITÀ MONTANA
Alta Valtellina
Ufficio SIT

50 0 25 50 Meters
WGS_1984_UTM_Zone_32N
1: 1.000

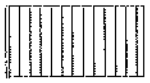


I dati che appaiono in questa stampa potrebbero non corrispondere ad informazioni ufficiali in quanto rielaborati per gli usi amministravi dei comuni della CMAV. Qualora si rendano necessarie cartografie ufficiali, le stesse dovranno essere richieste agli enti depositari dei singoli dati.


283
282
282
281
280
279
278
277
276
275
275
274
273
272
272
COLOMBINA
PONT
Via Fiesole
Via della Croscela
Via Li Pont
Via Fiesole
Via S.S. 301
AT_3
2000
2000
2050
2050
2050
E1
E2
E3
B2
C2
Ac
P
T1

Art.42 B2 – Zone residenziali di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti di completamento del tessuto urbano edificato in epoche diversificate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.

42.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, turistica- ricettiva, direzionale e assistenziale.
Solo nei piani interrati, terra e primo piano degli edifici sono consentite le attività commerciali, ricreative e sociali e artigianali di servizio.
Il tessuto B2 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

42.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Produttive e agricole.

42.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.

42.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,35 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 30%
- Altezza urbanistica: ml. 11
- Indice di permeabilità: IPF - 20%

42.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici: ml. 10,00
Dai confini: ml. 5,00
Dal confine stradale: ml. 5,00*
(*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

42.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

42.7 NORME PARTICOLARI

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria e della superficie lorda di pavimento e delle destinazioni d'uso, come preesistenti. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la

agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento.
È consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 450 mq. di superficie di vendita come definita nel Regolamento comunale commerciale.
È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata ad autorimessa nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SL preesistente.
Nell'ambito contraddistinto dal simbolo [#] è consentito il trasferimento della volumetria esistente oggetto di condono mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione da atto che dovranno essere contestualmente demoliti i manufatti esistenti e che l'agibilità della nuova costruzione è condizionata all'avvenuta demolizione.

42.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona B2 – Zone residenziali di completamento, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 30%.

42.9 ABITAZIONI AD ESCLUSIVO SERVIZIO DEI LAVORATORI

Le nuove costruzioni in zona B2 possono prevedere un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari al 10% destinando le superfici risultanti ad alloggi per i lavoratori, attraverso un permesso convenzionato che definisca le modalità di gestione delle superfici aggiuntive assegnate dalla presente norma. L'applicazione di questa norma è subordinata alla predisposizione da parte del Comune di un Regolamento che definisce le modalità di gestione degli alloggi.

Art.55 E1 – Aree agricole comunali a prateria

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti destinati ad attività agricola, posti in prossimità con il tessuto urbano, con la presenza di varchi inedificabili e ambiti agricoli strategici, destinati alla sola coltivazione dei fondi, dove sono presenti fabbricati con diverse destinazioni.

55.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, insediamenti residenziali, attrezzature pubbliche.

55.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

55.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la realizzazione di autorimesse in deroga.

55.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
a) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
Gli indici fondiari sopra indicati sono disponibili solo per gli accorpamenti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12 da utilizzare nella zona E2.

- Altezza urbanistica: Preesistente

55.5 DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 10
Dai confini	ml. 5
Tra edifici	ml. 10

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

55.6 COSTRUZIONI ESISTENTI

Nella zona E1 sono presenti tipologie di edifici aventi caratteristiche architettoniche e destinazioni di diversa natura e per tutti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
Gli interventi sui fabbricati esistenti sono improntati al rispetto della tipologia edilizia tradizionale sia per quanto attiene agli aspetti compositivi che a quelli materici.
Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale;
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.

55.7 MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o SCIA alternativa)
- Intervento urbanistico preventivo

55.8 VARCHI INEDIFICABILI

Le tavole del Piano delle Regole riportano la conferma in scala di maggior dettaglio degli areali previsti dal vigente PTCP della Provincia di Sondrio riguardanti i varchi inedificabili con il seguente sovra simbolo:



In applicazione dell'art. 12 del PTCP, negli ambiti individuati come varchi inedificabili è vietata la nuova edificazione, compresa quella a carattere amovibile come serre e simili, recinzioni di qualsiasi genere tranne che per la protezione di captazioni di acqua. È sempre consentito l'uso agricolo in tutte le sue forme, nonché l'utilizzazione per parchi pubblici o privati, forestazione urbana, e piste pedonali e ciclabili.
Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 della DPR n.380 del 06/06/2001.

55.9 AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Le tavole del Piano delle Regole riportano la conferma in scala di maggior dettaglio degli areali previsti dal vigente PTCP della Provincia di Sondrio riguardanti gli ambiti agricoli strategici con il seguente sovra simbolo:



Questi ambiti svolgono un ruolo strategico per lo svolgimento delle attività agricole e gli interventi son orientati esclusivamente alla coltivazione dei fondi.

55.10 USI STAGIONALI DELLE AREE AGRICOLE

Nelle aree destinate all' agricoltura sono consentiti nei mesi invernali gli usi relativi alle discipline ludico- sportive invernali regolamentate dall'Amministrazione Comunale.

Nel comparto individuato con apposita simbologia [¥] sono identificate aree destinate all' attività sportiva di biathlon e nelle stesse è consentila posa delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività.
Nel comparto del fronte Lago, collocato tra la via Rasia ed il Lago, è identificata un'area utilizzabile nella stagione invernale per le piste delle motoslitte consentendo anche la posa di piccoli manufatti provvisori per la gestione dell'attività con un massimo di due piccole strutture in legno per le attività di servizio, con impegno unilaterale ad eliminare le strutture al termine dell'attività stagionale e comunque non oltre il 1° maggio.
Nella stagione estiva è consentita la posa di attrezzature per i giochi, per le attività sportive e per la fruizione sportiva del Lago con piccoli manufatti di servizio come al comma precedente.

55.11 NORME PARTICOLARI

È anche ammessa la realizzazione/sistemazione, di strade di accesso a vecchi edifici già esistenti, di larghezza non superiore a ml. 3,50, a condizione che, nelle zone per le attività sportive invernali (piste di sci alpino e di fondo e passeggiate ecc.) il loro uso sia limitato al periodo dal 1° maggio al 20 ottobre di ciascun anno, con divieto assoluto di uso nel periodo di innevamento. Il rilascio del titolo abilitativo necessario è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, mediante il quale viene introdotta ed accettata la predetta condizione.
Per le attività di servizio identificate da apposito simbolo grafico [&] sulle tavole del Piano delle Regole è consentita la possibilità di ampliamento della superficie lorda pari a 50 mq. e la realizzazione negli interrati di superfici accessorie pari a 100 mq.
L'area identificata con il sovrasimbolo grafico [¢] sulle tavole del Piano delle Regole è destinata alla realizzazione di parcheggi a servizio dell'evento olimpico, a termine del quale deve essere ripristinata la destinazione agricola esistente.
Nell'edificio identificato con il sovrasimbolo [ß] è permesso un adeguamento in coerenza con gli interventi edilizi consentiti anche in presenza del varco inedificabile al fine di garantire una accessibilità all'immobili da parte dei portatori di handicap.

55.12 FABBRICATI CONFINANTI CON LA ZONA E1 AVENTI DIVERSA DESTINAZIONE

I fabbricati a destinazione diversa da quella agricola posti sul confine della zona E1, possono realizzare marciapiedi, intercapedini e sporti anche sull'area agricola per una profondità non superiore ai m. 1,50.